

Schweigaards gate 79A



Velkommen til

Schweigaards gate 79A



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

KLASSISK PERLE I GAMLEBYEN

Klassisk og utrolig fin 3-roms hjørneleilighet m/stukkatur, rosett, peis og takhøyde ca. 3 m. Varmtvann inkl. Bør sees!

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	130 925,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	5 630 213,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 893,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1889

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- SCHWEIGAARDS GATE 79A
- Presentert av Vilde Nadden

- Klassisk 3-roms hjørneleilighet i en ærverdig, klassisk bygård i Gamlebyen. Leiligheten har attraktive kvaliteter som mange store vindusflater mot 3 himmelretninger, vakre rosetter, stukkatur og generøs takhøyde på hele 2.97 m. Boligen holder en god standard og består av entré, hjørnestue, separat kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponerer boligen to boder og har enkel adkomst til felles takterrasse.

- Klassiske detaljer
- Hjørneleilighet i 4. etasje
- God takhøyde på 2,97 m
- Originalt tregulv
- God plass til oppbevaring i alle rom
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann inkludert i f. kost
- God og sentral beliggenhet
- Hyggelig bakgård og felles takterrasse med grill
- Felles loftsrom for utleie

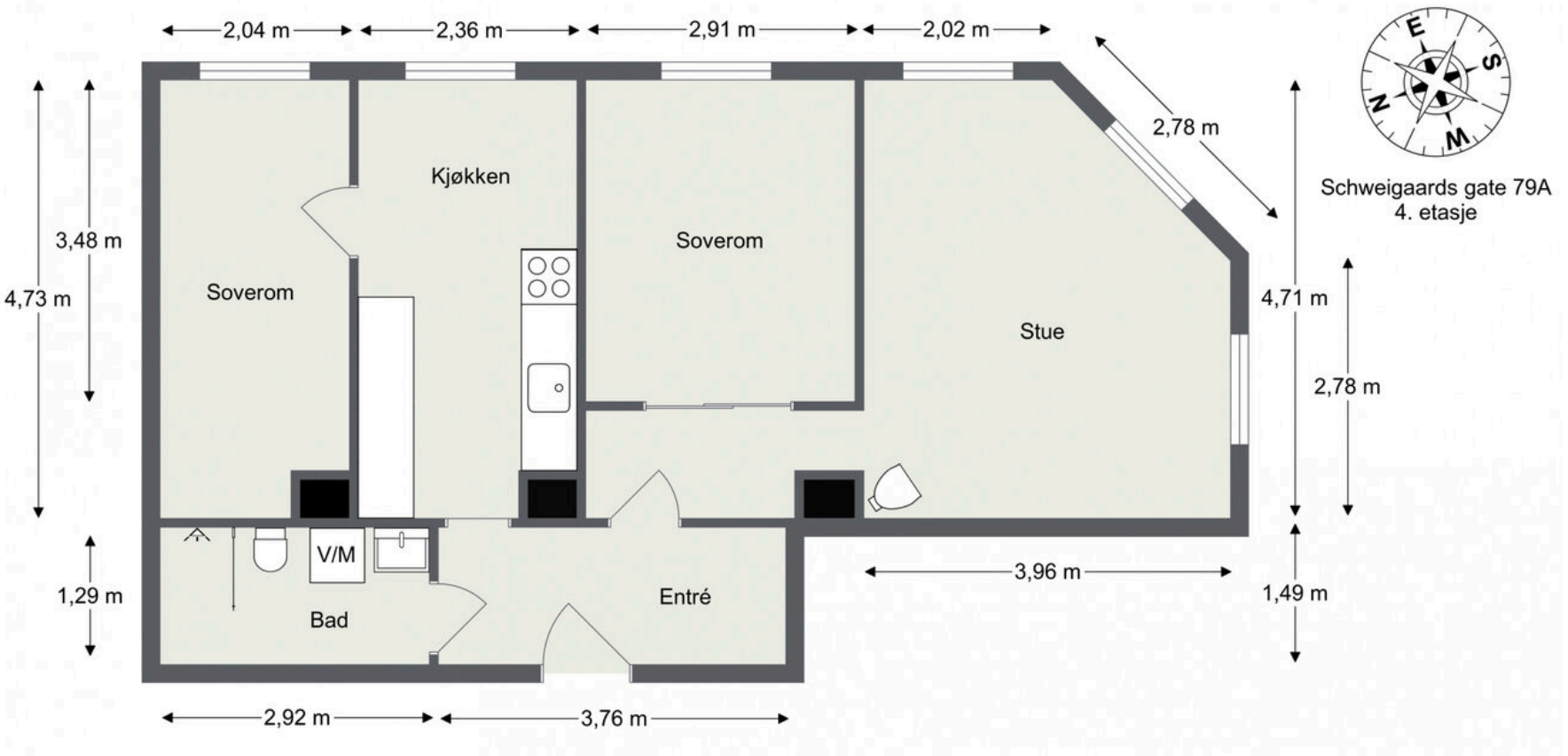
Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	74 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod, merket med nr 123: 4,8 kvm. Loftbod, merket med nr 123: 3,9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


























KENWOOD
Miele











Informasjon

Schweigaards gate 79A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0044/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 79A, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 404 i Oslo kommune
Andelsnr 123 i Schweigaardsg 79 Borettslaget, org.nr. 951547093

Selgere
Anders Høybråten
Aslak Leinebø Seljås

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
130 925,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 620 925,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett - Kjøper belastes uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ei)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 630 213,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 639 513,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1889

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod, merket med nr 123: 4,8 kvm. Loftbod, merket med nr 123: 3,9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Selger har brukt takterrassen mye på sommertid. Takterrassen har meget gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ut på ettermiddagen om sommeren. Takterrassen har diverse utemøbler og grill til bruk for beboerne. I følge selger er det så ikke mange andre som benytter seg av terrassen, så de har fint kunne sitte der nokså uforstyrret.

Lysforhold i leilighet:
Dette er en hjørneleilighet med store vindusflater på to sider. Dette gir svært gode sol- og lysforhold, både sommer og vinter. Solen står opp over Ekebergåsen, rundt kl. 06 på morgenen, og kommer da inn de østlige vinduene i leiligheten. Så går den ned rundt 18-19 over husene, på andre siden av jernbanelinja.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av gang, to soverom, separat kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer boligen to boder - En kjellerbod på ca. 4,8 kvm og en loftsbod på ca. 3,9 kvm.

Enkel tilgang til felles loftsrom med takterrasse for utlån og hyggelig felles bakgård.
I tillegg har borettslaget sykkelparkering i kjeller og utendørs i bakgård. Samt plass til 6 barnevognplasser. Disse leies ut til andelseierne på månedsbasis.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Innbydende yttergang med god plass til å sette inn garderobeskap, knagger og skoskap. Nyslipt originalt tregulv og nymalte vegger. Synlig teglstein som gir rommet særpreg. Downlights i tak og porttelefon montert på vegg. Inngangsdør med B-30/30db brann- og lydklassifisering, samt Yale Doorman kodelås. Begge dørene nede låses opp via appen "Unloc". Det, i tillegg til kodelås på døra, gjør at man har nøkkelfri adkomst til boligen. Tilgang kan deles videre via appen.

Sikringsskapet er i felles trappeoppgang, rett utenfor inngangsdør. Sikringsskapet har automatiske sikringer. Hovedsikringene er skrusikringer.

Borettslaget har seks barnevogn-skur. To i bakgården og fire utenfor inngangene våre. Selger tror det per nå er ledig boks, om det er behov for dette.

STUE
Utrolig lys og hyggelig hjørnestue med mange, store vindusflater og takhøyde på hele 2,97 meter. Rommet er enkelt å møblere med plass til stor sofagruppe,

spisebord og TV-benk. Pene, malte overflater og originalt tregulv som nylig er slipt. Vakker stukkatur og rosett i tak gir rommet et klassisk preg. Tre store vinduer gir gode lysforhold hele dagen. Nyere vedovn som varmer godt om vinteren.

Adkomst til stue via mellomgang.

SEPARAT KJØKKEN
Utrolig koselig kjøkken med plass til spisebord. Stort vindu som gir gode lysforhold og hyggelig utsikt. Også i dette rommet har man en generøs takhøyde og originalt tregulv. Tidløs kjøkkeninnredning med ny benkeplate av heltre, flislagt backsplash og profilerte fronter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til ventilasjonsanlegget.

HOVEDSOVEROM
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Nymalte vegger, vakker stukkatur og originalt tregulv. Stilige skyvedører i klassisk stil mellom soverom og mellomgang. Vindu vender mot bakgård.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse og befinner seg innenfor kjøkkenet. Praktisk med litt avstand mellom soverommene. Vindu vender mot bakgård. Soverom II har også plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeskap.

BAD
Tidløst og praktisk bad fra 2002 med flislagte overflater og gulvvarme. Badet består av toalett, servant med underskap, speil og dusj med regnfallsdusj. Opplegg til vaskemaskin. Gode oppbevaringsmuligheter i baderomsinnredning og vegghengt hylle som medfølger. Downlights i himlingen gir et moderne uttrykk.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Stoppekranen er mellom toalettet og vaskemaskinen. Sluk av nyere dato og kan antas å være fra 2002. Synlig klemring og underliggende sveisemembran. Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig. Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur og vender mot nabo/fellesareal. Fuktsøk ble foretatt på tilgjengelige flater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Parkering

Borettslaget har to private parkeringsplasser og en MC-plass som tilhører bofellesskapet. Disse brukes etter første mann til mølla-prinsippet.

Ellers er det tilrettelagt for beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort i regi av eier:
- Samtlige overflater har blitt oppgradert, sparklet og malt det siste året, bortsett fra bad.
- Alle tregulv er slipt og lakkert av fagfolk.
- Byttet benkeplate, blandebatteri, oppvaskkum og satt inn induksjonsovn på kjøkken i 2025.
- På badet har selger byttet blandebatteri og fronter på overskap.
- Elektriker har gjennomført EL-tilsyn (20års kontroll) i mars 2025. Det ble da avdekket et jordingsfeilbrudd i stue/stort soverom. Dette er utbedret, samt satt inn ny kurs på kjøkkenet, slik at platetopp og ovn har hver sin kurs. Dokumentasjon på dette foreligger.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: 2002 i følge tidligere eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Utført piperehabilitering i nyere tid. Ukjent når

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jonbekk Elektro AS har den siste uken utført arbeid på vårt elektriske anlegg. Han trakk ny kurs til kjøkkenet, samt gikk over alt av elektriske installasjoner i leiligheten. Han har også feilsøke og utbedret et jordleder-brudd. Samsvarserklæring foreligger på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia var nylig på 20årig tilsynskontroll. Fikk et par punkter å utbedre ang. jordingsfeil (sak 5448193). Utbedret av Jonbekk Elektro.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Beskriv: Styret har vurdert å rehabilitere deler av fasaden. I løpet av nærmeste årene, så har den nederste delen behov for noe utbedringer.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Svar: Ja. Beskriv: Styret har vurdert å øke husleien, med et mindre månedsbeløp, for å spare til rehabilitering på nedre delen av fasaden. Skal opp til vurdering/forslag på generalforsamling i april.

Tilleggsinformasjon:
Det ene vinduet, på hovedsoverommet er skrudd igjen av tidligere eier. Uvisst hvorfor og det er fortsatt tre som kan åpnes.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Bygård over 4 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av teglstein.
- Bærende elementer av teglstein og stedvis treverk.
- Etasjeskillere av trebjelker og det må forventes at disse er isolert med stubbloftsleire.

- Vinduer med 2-lags glass fra 1989 og 1997.
- Inngangsdør med B-30/30db brann- og lydklassifisering. Inngangsdøren er montert med en Yale Doorman kodelås.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.
- Fasaden er pusset og malt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble i 2025 malt opp og gulvet ble slipt ned. Overflatene i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og har ingen særlige bemerkninger foruten forventet elde på overflatene som er eldre, som f eks gulvet og enkelte innvendige dører. Badet ble sist pusset opp i 2002 i følge hjemmelshavere og har bemerkninger på blant annet sprekker i flis, krakeleringer, flassende fuger og stedvis slakt fall i dusjen. Kjøkkenet ble montert i 2002 i følge hjemmelshavere og skapfrontene ble malt opp i 2025, samt ny benkeplate ble montert. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

DIVERSE
Takhøyde, målt i stuen: 2,97 m. Stedvis lavere pga. nedlektet himling.
Port-telefon.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer, samt skrusikringer(hovedkurs).
Balansert ventilasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Teglstein.
Tak: Malte slette overflater. Stedvis stukkatur og rosett.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med generelt høy alder. Hovedkurs av type skrusikringer med 35 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Det elektriske anlegget er delvis udokumentert og har nylig blitt kontrollert av Elvia (el-tilsyn). Det ble fremvist samsvarserklæringer for arbeider som ble utført i forbindelse med el-tilsynet i 2025. Bekreftelse på endt el-tilsyn ble fremvist.

VENTILASJON
Ventilasjonen i leiligheten baseres på en balansert ventilasjon med avtrekk på badet og kjøkkenet(via ventilator) og mekanisk tillluft i resterende rom. Aggregatet er felles og er plassert på loftet. Luftespaltene under dørbladene i leiligheten skal være minimum 10 m.m. slik at luften kan sirkulere og dette gjelder soveromsdøren ved kjøkkenet og døren i gangen. Anlegget skal renses/vedlikeholdes ila mars 2025 i følge hjemmelshaver

VVS
- Vanntilførselen i boligen består av kobberrør med i stor grad ukjent alder da dokumentasjon på utførelse ikke foreligger.
- Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet, disse hadde en tilstrekkelig funksjon. Det bemerkes at stoppekranene til badet er plassert på et trangt sted og dette kan vanskeliggjøre stengning for enkelte brukergrupper.
- Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget.

Takstmannens vurdering ved TG2:
-Bad: Overflate vegger og himling: Det ble påvist sprekker i enkelte flis i dusjen og i sementfuger. Enkelte sementfuger bak vaskemaskinen har falt ut. Misfarging i fugene i dusjen forekommer. Krakeleringer i enkelte flis. Generell slitasje på overflatene må forventes da badet er brukt og med høy alder.

- Bad: Overflate gulv: Fallforholdet i dusjen skal være minimum 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket. Det ble målt områder hvor fallet var slakere og ned mot 1:100, noe som medfører at fallet ikke er iht datidens krav. Enkelte hakk på gulvet og generell bruksslitasje forekommer.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og øvrig membran på gulv og vegger kan ikke kontrolleres.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har passert forventet levetid på ca. 20 år. Dette medfører at slitedeler som hengsler, lukkemekanismer eller skapfronter kan være vanskelige å få tak i da de har gått ut av produksjon, samt økt generell slitasje vil forekomme.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene fra 1989 passerer snart forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Utvendig slitasje med flassende maling på karmer og belistning. Vedlikhold anbefales ved ønske om videre bruk.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Kobberrørene passerer snart forventet levetid hvis disse ble skiftet ut i 2002, da i forbindelse med oppussingen av badet. Hvis de har passert 30 år så har disse rørene oversteget forventet levetid og utskiftning anbefales ved neste anledning. Anlegget er udokumentert. Det bemerkes at stoppekranene til badet er plassert på et trangt sted og dette kan vanskeliggjøre stengning for enkelte brukergrupper.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Alle hvitevarer: Vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp.
- Skyvedørsgarderobe til yttergang ligger demontert på løftet. Består av to store skyvedører i glass, samt hylleløsning for veggen. Kjøper kan sette opp dette igjen hvis ønskelig.

Dette medfølger ikke:
- Pendellamper.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet via panelovner og varmekabler på bad. Vedovn i stue som varmer godt om vinteren.

Røykvarsler er montert og brannslukningsapparat er utplassert.
Varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
2024:
- Mars 722,-
- April 565,-
- Mai 471,-
- Juni 358,-
- Juli 341,-
- August 324,-
- September 443,-
- Oktober 663,-
- November 990,-
- Desember 1140,-

2025:
- Januar 751,-
- Februar 720,-

Kort sagt:
I snitt har selger ligget på rundt 500-600,- i strøm i måneden.
Nettleie utgjør som regel 200-300,- av disse.

Sommerstid har de ligget i snitt på ca. 200 kWh
Vinterstid rundt 400 kWh

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 893,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (bortsett fra evt. eiendomsskatt), strøm til fellesområder, dugnadsfond, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Fordelt slik:
Avdrag felleslån: 335,-
Felleskostnader: 3 586,-
Renter felleslån: 616,-
Internett: 150,-

Ventilasjonsanlegg: 176,-
Dugnadsfond: 30,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 187 365,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 749 460,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med GlobalConnect, 50Mbit/s inkludert i felleskostnader Andelseiere kan selv oppgradere denne pakken for ekstra kostnad om de ønsker det. Det er internett-utgang, ved siden av inngangsdøra.

I følge selger følger ruter og kabel med. Selger har brukt eget mobilt-nett og castet til TV-en.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Schweigaards gate 79 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
- Borettslaget har organisasjonsnummer 951547093.
- Borettslaget består av 32 boliger og 1 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Mail til styret: schweigaardsgate@gmail.com
- Årets generalforsamling skal i følge styret avholdes den 2 april. Det vil komme et forslag under generalforsamling i april om å øke felleskostnadene noe. Beløpet er foreløpig uvisst.

Nyttig informasjon om borettslaget:
- Mulig å sette seg på liste, for å leie en ekstra bod i trappeoppgangen (gamle toaletter). Det er ca. 3kvm, som andre bruker til å ha ved osv. Tror leie av en slik koster rundt 100kr måneden.
- Borettslaget leier ut et næringslokale, til et castingbyrå. Lokalet finnes på bakkenivå ut mot Schweigaards gate.
- Felleslokale på loftet er mulig å booke. Det finnes også et toalett på loftet, som kan brukes. Ved booking så tar en kontakt med styret og gjerne poster på oppslagstavle/facebook-gruppen til borettslaget.
- På takterrassen er det en felles grill med gass, som det bare er å bruke.
- Borettslaget har en egen "hagegruppe" som kjøper inn blomster og steller med disse. Blomstene settes som regel ut på fellesdugnaden, tidlig i Mai. De setter ut blomster i hagen og på takterrassen. Da leies det også inn containere, som alle kan hive ting i.
- Borettslaget disponerer to parkeringsplasser og en MC-parkering utenfor. Her er det "førstemann-til-mølla" prinsipp som gjelder. Får egen parkeringslapp som kan benyttes. Lov å stå der inntil to døgn om gangen. Parkeringsplass kan bookes for flytting.
- Begge dørene nede kan låses opp med app. Appen heter "Unloc" og tilgang må gis av styret. Det i tillegg til kodelås på døra, gjør at en ikke trenger nøkkel for å komme seg inn. Tilgang kan deles videre via appen.
- Borettslaget har seks barnevogn-skur utenfor. To i bakgården og fire utenfor

inngangene våre. Selger tror det per nå er ledig boks, om det er behov for dette.

Har styret en vedlikeholdsplan?
Vedlikeholdsplan er ikke vedtatt, men diskuteres. Det er flere elementer i borettslaget som begynner å bli noen år gammel, og nåværende styret jobber med å legge en plan for utbedringer av disse.

Det er planlagt å utbedre fasaden på sikt. Styret har landet på at det bør tas innen 5-10år. Mindre utbedring av nedre delen av fasaden, bør tas innen 3 år. Som man kan se ved inngangspartiet, så er det deler av fasaden som har begynt å løsne. Mest sannsynlig på grunn av feil malingstype på dugnad (maler over tagging som til stadighet kommer).

Etter gjennomgang av både tak, vinduer og fasade, så fremstår dette ikke prekært, men med tanke på levetiden av disse tre, så bør en prosess settes i gang. I første omgang er styret enige om å gjøre dette, i form av å sette av midler og begynne sparing. Opplysning gitt av selger, som er i styret.

Ventilasjonsanlegget
I 2021 ble det gjennomført rens av ventilasjonsanlegg, i kanalene som fører luft ut av leilighetene. Det ble muntlig bemerket at de ikke prioriterte kanalene som fører luft inn i leilighetene, da det ville medføre malerarbeid, og at filter der luften trekkes inn skiftes jevnlig. Det settes opp en plan for jevnlig vedlikehold og renhold av ventilasjonsanlegget, for å sikre trygt inneklima i leilighetene. Tiltaket er planlagt utført 2025.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for eiere i borettslaget og medlemmer av USBL etc. Usbls medlemmer har frist til onsdag, 26.03.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 130 925,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: 12137382529, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 05.03.2025: 3 874 250
Andel av saldo: 130 925
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2043)

Det er ikke opplyst at borettslaget har sikringsordning på fellesgjeld/felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har ikke fått tilsendt årsregnskap for 2023 eller 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt mot søknad til styret. Se husordensreglene for mer informasjon.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP586896

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 070 kvm (Eiertomt)

Borettslaget har en herlig, felles takterrasse. I tillegg har man en fin bakgård som fremstår som en grønn lunge om sommeren med sine prydbusker, grønne plener og sittegrupper.

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra bakgård. Port fra Schweigaards gate til bakgård. Ringeklokke utenfor port og ved ytterdør nede. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet i en av Oslos mest kulturrike områder. Leiligheten ligger i Gamlebyen, den eldste delen av Oslo med spor helt tilbake til Vikingtiden. Området er og har vært i rivende utvikling de seneste årene. Dette er stedet hvor det gamle og historiske møter det nye og moderne. Ladegården, Bispegården og Ruinparken som representerer det historiske, mens Barcode, Bjørvika og Sørenga representerer det nye og moderne - alt innenfor noen få minutters gange fra leiligheten. På Sørenga finner man det populære sjøbadet som i 2016 ble utpekt til et av de 10 fineste sjøbadene i Europa av den anerkjente avisen The Guardian.

Middelalderparken rustes opp og blir nesten dobbelt så stor etter at Follobanen er ferdig. Når omleggingen av jernbanesporene er ferdig vil togene gå under bakken og potensialet til middelalderparken kan utnyttes. Parken blir nesten dobbelt så stor som i dag og skal gå fra bebyggelsen i Gamlebyen helt ned til vannspeilet i Sørenga. Det er også gode tur- og rekreasjonsområder i Østmarka og Oslofjorden. Kort kjøretur til E6 og E18.

Fra leiligheten er det en kort spasertur til Stockfleths i Munkegata og Kaffebrenneriet i den gamle brannstasjonen i Grønlandsleiret hvor man kan nyte en kopp nytraktet kaffe og en croissant. Et annet godt alternativ hvis man ønsker seg en god kopp kaffe er Fuglen Coffe Roasters, i St. Halvards gate. Spennende restauranter og matopplevelser finner man på Ekebergrestauranten med muligens byens flotteste utsikt eller på uteserveringen i hagen på Ladegården. I Barcode og på Sørenga finner man mange populære restauranter hvor man kan

få utsøkte kulinariske matopplevelser.

For den kulturinteresserte har området masse å by på. Kort vei til Oslos storstue Operaen i Bjørvika med kontinuerlige oppsetninger både innen Opera, dans og drama. Like ved Operaen har Deichmanske hovedbibliotek åpnet. Øyafestivalen som avholdes i Tøyenparken årlig i august har program med store internasjonale artister.

Treningsmulighetene er mange i bydelen. Kun få minutter fra leiligheten finner du treningssentre som Sats Bjørvika, Stamina Key ved Teaterplassen, samt Fresh Fitness i Grønlandsleiret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1890 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.
- Det foreligger ferdigattest for Schweigaards gate 79 A - D - Installasjon av brannalarmanlegg fra år 2015.
- Det foreligger ferdigattest for "Innredning leilighet på loft, bad/wc m.m. datert 12.2.1996.

Vedr. originale bygningstegninger:
Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk. De oppdaterte tegningene av leiligheten stammer fra etableringen av ventilasjonsanlegget i 97/98 og er ikke en bekreftelse på at bruken av rommene er godkjent. Byggetegningene fra byggeåret samsvarer ikke med dagens bruk av arealet og flere av de innvendige veggene har blitt flyttet på, samt bruken av rommene er forandret.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-2255. Se reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven, og/eller besøk Oslo Kommune avd. Plan og bygg sin hjemmeside for mer informasjon: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ Oslo er stadig i utvikling og byggning etc. må påregnes.

Pågående plansaker i nærområde:
Saken gjelder
Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Sakstype
Detaljregulering

Se saken her:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104

St. Halvards gate 28 - Bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon

Saksnummer 202119514
Siste bevegelse: 04.03.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/233/404:
23.04.1889 - Dokumentnr: 912166 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg

27.01.1960 - Dokumentnr: 501822 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1974 - Dokumentnr: 501055 - Erklæring/avtale
OM AT KVÆRNER BRUG AS GIS FORTRINNSRETT TIL Å LEIE LEDIGE LEILIGHETER I D E

28.06.1995 - Dokumentnr: 34095 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
BEST VEDR. BRUK AV GÅRDSROM.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34122 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
BEST. VEDR. BRUK AV GÅRDSROM.

23.04.1889 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til parkering
av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1995 - Dokumentnr: 34145 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
BEST. VEDR. BRUK AV GÅRDSROM M.FL. BESTEMMELSER
Kan bare slettes av Oslo kommune, etat for eiendom og utbyg.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34147 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Best. om gårdsrom.

12.01.1999 - Dokumentnr: 1668 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:11
Bruksrett til fellesareal
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

06.07.2000 - Dokumentnr: 38784 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av boligkvartal i indre by.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygården har vernestatus som "Automatisk fredet".
Se her for mer informasjon: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91057793364046,10.756409168243408,59.90132491454469,10.776150226593018&zoom=16&id=88460

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Oslo ble anlagt om lag rundt år 1000. Restene av middelalderbyen ligger i dag under Gamlebyens murgårder og er et sammenhengende, automatisk fredet kulturminne.
Middelalderens Oslo lå ved foten av Ekeberg. Byen ble anlagt på en langstrakt landtunge mellom Hovinbekken i nord og Alnaelva i sør. Vannstanden den gang var om lag 3-4 meter høyere enn i dag, slik at det som en gang var middelalderens havn nå ligger et godt stykke inn på land.

Viktig for byens utvikling var dens sentrale rolle innenfor kongelig administrasjon, religion, forsvar og retts hånd hevelse. Kongelige og kirkelige byggverk satte sitt preg på bymiljøet. Her var det en kongsgård og en bispegård, seks kirker, tre klostre og et hospital, hvorav følgende kan sees som ruiner i dag: Kongsgården, Mariakirken, Bispeborgen, Hallvardskatedralen, Clemenskirken, Korskirken, Olavskirken, Olavsklosteret og Fransiskanerklosteret.

Det er antatt at byen hadde 350-400 bygårder med trehus og på det meste ca. 3000 innbyggere. Den alminnelige bebyggelsen besto av bygårder på lange, smale tomter med gavlen mot sjøen og hovedsakelig med en- og to-etasjers laftehus. Restene av middelalderens bybebyggelse ligger lag på lag, tett innpakket i ulike typer avfall og jordmasser som har samlet seg opp eller blitt påført gjennom tidene. Slike avsetninger blir kalt “kulturlag” og forekommer i Oslo i tykkelser opp til 3 meter. Jevn fuktighet og fravær av oksygen gjør at organisk materiale som tre, lær, tekstil og bein kan bevares i kulturlagene.

I senmiddelalderen var det en sterk tilbakegang i byens inntekter, og folketallet sank kraftig. Efter en stor bybrann i 1624 ble byen flyttet til Akershusneset og restene av middelalderens by ble med tiden dekket av åker og eng.
Middelalderens Oslo ble gjenoppdaget på midten av 1800-tallet av ved bygging av jernbane og bygårder.
Restene av middelalderbyen er i dag truet i forbindelse med utbygging av ny infrastruktur og oppføring av ulike typer bygninger. En usynlig og mer langsiktig

trussel er senkningen av grunnvannsnivået i området. Dype grøfter og store byggegroper senker grunnvannet og tørker ut kulturlagene slik at restene av tømmerhus og gjenstander blir ødelagt.
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler

Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Schweigaards gate 79A

Schweigaards gate 79A

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	320 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	496 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	483 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	7 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	27 min 2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		22 min

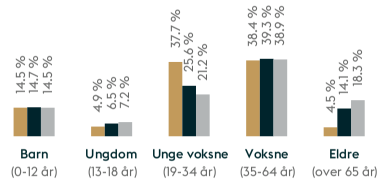
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	1 min 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.5 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	4 min 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	6 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 565	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Klosterenga (vest) balløkke	2 min
Gamlebyen skole	4 min
Grip Gym	10 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Schweigaards gate 79A
0656 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 21/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:233, Bnr: 404
Hjemmelshaver:	Aslak Leinebø Seljås / Anders Høybråten
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	–
Andelsnummer:	123
Byggeår:	1889
Tomt:	1071 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Høybråten
Befaringsdato:	20.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Inngjerdet bakgård med gressplen og sittebenk.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein og stedvis treverk. Etasjeskillere av trebjelker og det må forventes at disse er isolert med stubbloftsleire. Vinduer med 2-lags glass fra 1989 og 1997. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein. Fasaden er pusset og malt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble i 2025 malt opp og gulvet ble slipt ned. Overflatene i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og har ingen særlige bemerkninger foruten forventet elde på overflatene som er eldre, som f eks gulvet og enkelte innvendige dører.
Badet ble sist pusset opp i 2002 i følge hjemmelshavere og har bemerkninger på blant annet sprekker i flis, krakeleringer, flassende fuger og stedvis slakt fall i dusjen.
Kjøkkenet ble montert i 2002 i følge hjemmelshavere og skapfrontene ble malt opp i 2025, samt ny benkeplate ble montert.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,97 m. Stedvis lavere pga nedlektet himling.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmeler.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer, samt skrusikringer(hovedkurs).
Balansert ventilasjon.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og oversendt/fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Teglstein.
Tak: Malte slette overflater. Stedvis stukkatur og rosett.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2002: Badet og kjøkkenet ble pusset opp.
2018/19: Piperehabilitering.
2025: Oppgradert kjøkkenet med nye benkeplater, platetopp og komfyr.
2025: El-tilsyn:
2025: Overflatene ble malt og gulvet ble slipt ned.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
4. etasje	65	0	0	0	65	0
Loft	0	4	0	0	0	0
SUM BYGNING	65	9	0	0	65	0
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 123: 4,8 kvm.
Loftbod, merket med nr 123: 3,9 kvm.
Borettslaget har to biloppstillingsplasser, samt en plass for MC. Disse kan benyttes av alle i borettslaget og det er «førstemann-til-mølla» i følge hjemmelshavere.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og var stylet i forbindelse med salget av leiligheten på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og tepper kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planeheten på følgende:
- Stue: 32 mm internt.
- Kjøkken: 17 mm internt.
- Soverom: 35 mm internt.
- Soverom: 7 mm internt. Sengen blokkerte for målinger mot ytterveggen.

TG 3 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Utbedring av avviket kan gjøres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer ikke ny parkett, belistning etc.
Større avvik kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
Bygget har høy alder og det er svært vanlig med skjevheter i konstruksjonen. Merkbare bevegelser når toget passerer.

Vedovn i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Metallplate på gulv med 30 cm dybde i forkant av ildstedet.
Teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2018/19.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Aslak Leinebø Seljås / Anders Høybråten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

21/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2002 med flislagte overflater og slett himling.
Det ble påvist sprekker i enkelte flis i dusjen og i sementfuger. Enkelte sementfuger bak vaskemaskinen har falt ut.
Misfarging i fugene i dusjen forekommer. Krakeleringer i enkelte flis.
Generell slitasje på overflatene må forventes da badet er brukt og med høy alder.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist enkelte hakk i gulvet og generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen ble målt 1:50, men også stedvis 1:100. Fallet på øvrig gulv leder lekkasjevann i retning av dusjen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av nyere dato og kan antas å være fra 2002.
Synlig klemring og underliggende sveisemembran. Slukristen er usentrert over sluket og dette kan medføre at fjerning av vannlåsen for vask og inspeksjon vanskeliggjøres.
Inspeksjonsluken ved toalettet er plassert i våtsonen til dusjen og vann kan i teorien vandre bak flisene fra dusjen og til dette punktet.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur og vender mot nabo/fellesareal. Fuktsøk ble foretatt på tilgjengelige flater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra ca 2001/2002. Benkeplater av heltre, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator med utkast til ventilasjonsanlegget. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene. Ny benkeplate, malte fronter og komfyr/platetopp fra 2025.
Noe merker/svellinger i bunnplaten under kjøkkenvasken.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje. Overflatene ble malt opp i 2025 og gulvet ble slipt ned. Gulvet og enkelte innvendige dører må forventes å ha høy alder og med tilhørende elde/slitasje. Sprekkene mellom gulvbordene vil variere med luftfuktigheten i boligen.
Knirk i gulvet forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1989 og 1997. Utvendig flassende maling på belistning og karm, vedlikehold anbefales.
Inngangsdør med B-30/30db brann-og lydklassifisering. Inngangsdøren er montert med en Yale doorman kodelås.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

www.bmtf.no

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør med i stor grad ukjent alder da dokumentasjon på utførelse ikke foreligger. Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet, disse hadde en tilstrekkelig funksjon. Det bemerkes at stoppekranene til badet er plassert på et trangt sted og dette kan vanskeliggjøre stengning for enkelte brukergrupper.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget.
Ukjent om det har blitt foretatt en rørfornying/rehabilitering den siste tiårene og dette må dermed forventes/påregnes da anlegget generelt har høy alder.
Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1997/98

Det var rengjort i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten baseres på en balansert ventilasjon med avtrekk på badet og kjøkkenet(via ventilator) og mekanisk tillluft i resterende rom.
Aggregatet er felles og er plassert på loftet.

Luftespaltene under dørbladene i leiligheten skal være minimum 10 mm slik at luften kan sirkulere og dette gjelder soveromsdøren ved kjøkkenet og døren i gangen.

Merknader: Anlegget skal renses/vedlikeholdes ila mars 2025 i følge hjemmelshaver.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget er delvis udokumentert og har nylig blitt kontrollert av Elvia(el-tilsyn). Det ble fremvist samsvarserklæringer for arbeider som ble utført i forbindelse med el-tilsynet i 2025.
Bekreftelse på endt el-tilsyn ble fremvist.
Automatiske sikringer med generelt høy alder. Hovedkurs av type skrusikringer med 35 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.
Bekreftelse på endt tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk. De oppdaterte tegningene av leiligheten stammer fra etableringen av ventilasjonsanlegget i 97/98 og er ikke en bekreftelse på at bruken av rommene er godkjent.
Byggetegningene fra byggeåret samsvarer ikke med dagens bruk av arealet og flere av de innvendige veggene har blitt flyttet på, samt bruken av rommene er forandret.

Dokumentasjon på utførte arbeider i regi av dagens eiere foreligger, men ikke fra tidligere eiere av boligen.
Hjemmelshaver opplyser at mye arbeid er udokumentert og utført på egeninnsats.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det ble påvist sprekker i enkelte flis i dusjen og i sementfuger. Enkelte sementfuger bak vaskemaskinen har falt ut.
Misfarging i fugene i dusjen forekommer. Krakeleringer i enkelte flis.
Generell slitasje på overflatene må forventes da badet er brukt og med høy alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen skal være minimum 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket. Det ble målt områder hvor fallet var slakere og ned mot 1:100, noe som medfører at fallet ikke er iht datidens krav.

Enkelte hakk på gulvet og generell bruksslitasje forekommer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og øvrig membran på gulv og vegger kan ikke kontrolleres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har passert forventet levetid på ca 20 år. Dette medfører at slitedeler som henglser, lukkemekanismer eller skapfronter kan være vanskelige å få tak i da de har gått ut av produksjon, samt økt generell slitasje vil forekomme.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene fra 1989 passerer snart forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Utvendig slitasje med flassende maling på karmer og belistning. Vedlikhold anbefales ved ønske om videre bruk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene passerer snart forventet levetid hvis disse ble skiftet ut i 2002, da i forbindelse med oppussingen av badet. Hvis de har passert 30 år så har disse rørene oversteget forventet levetid og utskiftning anbefales ved neste anledning.
Anlegget er udokumentert.
Det bemerkes at stoppekranene til badet er plassert på et trangt sted og dette kan vanskeliggjøre stengning for enkelte brukergrupper.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seljås, Aslak Leinebø	9578-5999-4-2608498	2025-03-22 18:07:40
Høybråten, Anders	9578-5999-4-2211434	2025-03-22 15:55:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0044/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 79A, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Aslak Leinebø Seljås, Anders Høybråten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586896
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: 2002 i følge tidligere eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Utført piperehabilitering i nyere tid. Ukjent når

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jonbekk Elektro AS har den siste uken utført arbeid på vårt elektriske anlegg. Han trakk ny kurs til kjøkkenet, samt gikk over alt av elektriske installasjoner i leiligheten. Han har også feilsøke og utbedret et jordleder-brudd. Samsvarserklæring foreligger på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia var nylig på 20årig tilsynskontroll. Fikk et par punkter å utbedre ang. jordingsfeil (sak 5448193). Dette er utbedret av Jonbekk Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt, utbedret en jordingsfeil etter at El-tilsynet var innom på 20årig kontroll. Utbedret av Jonbekk Elektro.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Styret har vurdert å rehabilitere deler av fasaden. I løpet av nærmeste årene, så har den nederste delen behov for noe utbedringer.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Styret har vurdert å øke husleien, med et mindre månedsbeløp, for å spare til rehabilitering på nedre delen av fasaden. Skal opp til vurdering/forslag på generalforsamling i april.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0044/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Høybråten, Anders	**2025-03-22**	**Seljås, Aslak Leinebø**	**2025-03-22**

Identifikasjon

bankID Høybråten, Anders

Identifikasjon

bankID Seljås, Aslak Leinebø

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaards gate 79
Schweigaards gate 79 A
0656 OSLO

Vår ref.: 174/123
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Anders Høybråten, Aslak Leinebø Seljås

Fødselsdato eier: 30.08.1991
Fødselsdato medeier: 27.09.1992

Organisasjonsnr: 951 547 093
Andelsnr: 123

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 893**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	335
	Felleskostnader	3 586
	Renter felleslån	616
Tilleggsytelser:	Internett	150
Objekt:	VENTILASJONSANLEGG, 174/123 (219 - 9)	176
	DUGNADSFOND, 174/123 (218 - 22)	30

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	130 925	Gjeld siste årsoppg.:	130 925
Klient ajourf. lån:	4 044 229,87	Klient gj. s. årsoppg.:	3 874 249

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12137382529, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 05.03.2025: 3 874 250
Andel av saldo: 130 925
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lisa Mathilde Norbeck
Adresse:	Schweigaards gate 79 C
Postnr/-sted:	0656 OSLO
Telefon:	Mob.: 99160670
E-post:	schweigaardsgate@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	130 925	Andre inntekter:	840
Annen formue:	24 182	Utgifter:	7 508		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaards gate 79
Schweigaards gate 79 A
0656 OSLO

Vår ref.: 174/123
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Anders Høybråten, Aslak Leinebø Seljås

Fødselsdato eier: 30.08.1991
Fødselsdato medeier: 27.09.1992

Organisasjonsnr: 951 547 093

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	172 000
Andelsnr:	123	Partialobligasjonsnr:	123

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1895		
Gårds/bruksnr:	233/404		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1071

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586896

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag.
Evt endringer av felleskostnader: Internett tilegg med kr 150,- pr mnd fra 01.07.16
Økning av fellesutgifter 01.07.2018, 10% vedtatt på generalforsamling.
Oppvarming: Elektrisk, v.v. er inkl. i husleia.
Vaktmester: Gamle Oslo Servicesentral
Parkering: Parkering i gaten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaards gate 79	**Vår ref.:**	174/123	**Fødselsdato eier:**	30.08.1991
Schweigaards gate 79 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	27.09.1992
0656 OSLO	**Eiere:**	Anders Høybråten, Aslak Leinebø Seljås		

Organisasjonsnr: 951 547 093

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0044/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 79A 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 404 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no